

Ekstraordinær generalforsamling

Solvang Park AS, tirsdag 3. mars 2015 kl. 18.00 – 20.00
i Majorstuen Kirke/Kirkestuen, Kirkeveien 84, 0364 Oslo.

Aksjonærer med fullmakt bes møte kl. 17.30.



- Innkalling
- Vedlikeholds- og finansieringsplan – vedtakssak
- Balkonger - orienteringssak
- Valg

Saksliste
Ekstraordinær generalforsamling
Solvang Park AS
3. mars 2015
Kirkestuen, Majorstuen kirke
kl. 18:00 – 20:00

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sm. m. møtelederen**
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse**
- 1.5 Godkjenning av saksliste**
- 1.6 Regler for stemmegivning**

2. Vedlikeholds- og finansieringsplan - vedtakssak

3. Valgkomité - valg

4. Balkonger – orienteringssak

2. Vedlikeholds- og finansieringsplan

På generalforsamlingen 21. mai 2014 viste styret til den akkumulerte gjelden i selskapet, og problematiserte kombinasjonen med et tydelig vedlikeholdsetterslep. Gjennom høsten og vinteren 2014/ 15 har styret som varslet jobbet med ekstern ekspertise for å gi grunnlag for en grundig gjennomarbeidet og langsiktig vedlikeholdsplan, som i sin tur vil gi føringer for vårt felles finansieringsbehov.

a. Vedlikeholdsplan

Styret har produsert en vedlikeholdsplan som sammenfatter funn fra følgende kilder:

- Aase Byggeadministrasjon AS har bistått med evaluering av bygningsmassen, vurdering av levetid og estimering av vedlikeholdskostnader.
- Brannstrategi AS har bistått med brannteknisk tilstandsanalyse etter pålegg fra Brann- og redningsetaten ved Oslo kommune. Brannstrategi har også estimert kostnader for utbedringsbehov.
- Feie- og tilsynstjenester AS har bistått med videoinspeksjon og tilstandsanalyse av alle pipeløp etter pålegg fra Brann- og redningsetaten ved Oslo kommune. Kostnadsestimater er innhentet av styret ved henvendelse til flere leverandører av pipeutbedringstjenester.

- Proline AS har bistått med vurdering av eksisterende avløpsanlegg og levert tilbud på en bestemt type løsning som innebærer rehabilitering av eksisterende rør.

Oversikter og underlagsdokumenter vil bli lagt frem på generalforsamlingen.

Vedlikeholdsbehov

Det er hovedsakelig fire store vedlikeholdsprosjekter som krever vår oppmerksomhet i den neste tiårsperioden:

- Brannsikringstiltak og vedlikehold av piper, estimert til kr 4,4 millioner – må prioriteres i 2015.
- Fasadearbeid og grunnmur, estimert til kr 5,5 millioner – bør prioriteres i 2015/ 16.
- Utbedring av avløpssystemet, estimert til kr 3,9 millioner – bør prioriteres.
- Utskiftning av tak, estimert til kr 9,4 millioner – forutsettes mot slutten av tiårsperioden.

Videre tilkommer estimerte kr 2,4 millioner i diverse øvrig vedlikehold på bygningsmassen gjennom perioden estimert av Aase.

Merk at alle levetids- og kostnadsestimater er foreløpige og vil måtte oppdateres i forbindelse med konkrete anbudskonkurranser.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen legger forslaget til vedlikeholdsplan til grunn for det vesentlige vedlikeholdsarbeidet i perioden til 2024. Styrene i perioden skal implementere planlagt vedlikehold, og skal fremlegge eventuelle avvik fra planene for generalforsamlingen ved første anledning.

b. Langtidsbudsjett

Aksjeselskapets finansieringsbehov er et komplisert regnestykke som påvirkes av estimater for fremtidig økning i aksjeselskapets løpende driftskostnader og av presisjonen i tidspunkt og størrelse på forventet vedlikehold som beskrevet i vedlikeholdsplanen.

Styret har produsert en finansieringsplan som tar utgangspunkt i prognoser for 2014 levert av forretningsfører Brækhus Dege, og videreført i et langtidsbudsjett frem mot 2024. Dette budsjettet er supplert med estimatene fra vedlikeholdsplanen samt 3 % årlig økning i husleieinnbetalinger og de fleste driftsutgifter.

Finansieringsbehov

Med forutsetningene som ligger i langtidsbudsjettet vises et finansieringsbehov de nærmeste tre årene som estimeres til:

- 3,2 millioner i 2015 (spesielle utgifter: brannsikring og pipeløp)
- 5,1 millioner i 2016 (spesielle utgifter: fasadearbeid og grunnmur)
- 4,6 millioner i 2017 (spesielle utgifter: avløpssystemet)

Aksjeselskapet må altså finne til sammen kr 12,9 millioner – en sum i størrelsesorden lik eksisterende banklån (14,0 millioner ved utgangen av 2014) – i løpet av første del av vedlikeholdsplanen, treårsperioden 2015-17. Merk at det etter denne perioden også påløper refinansiering av selskapets

eksisterende lån (kr 11,0 millioner i 2018) samt øvrig vedlikehold i perioden 2018-24. Med unntak av refinansiering av eksisterende lån er alle disse beløpene som nevnt gjenstand for usikkerhet da de er basert på estimer.

Eksisterende husleieinntekter beløper seg til om lag 3,7 millioner i 2014, og dette utgjør hoveddelen av inntektene for aksjeselskapet. Med dagens husleienivå evner aksjeselskapet kun å betjene løpende driftsutgifter og det eksisterende banklånet – uten de forestående vedlikeholdsutgiftene.

Alternativer for finansiering av det nødvendige fremtidige vedlikeholdet (i tråd med vedlikeholdsplanen) er i hovedsak: engangsinnbetalinger, betydelige husleieøkninger eller en kombinasjon av engangsinnbetalinger og et begrenset lånopptak. Mer utfyllende:

- Ekstraordinære engangsinnbetalinger som dekker alt vedlikeholdet i treårsperioden (i 2015 rundt kr 12.000 per aksje, i 2016 kr 18.000 og i 2017 kr 16.000)
- Løpende husleieøkninger som dekker alt vedlikeholdet i treårsperioden (helårseffekt – i 2015 rundt kr 1.000 per aksje per måned, i 2016 kr 1.500 og i 2017 kr 1.300)
- Ekstraordinære engangsinnbetalinger i kombinasjon med lånefinansiering (her er mange kombinasjoner mulige, men styret mener at det ikke er tilrådelig at mer enn maksimalt 50 % av vedlikeholdet lånefinansieres)

Styret vil problematisere de forskjellige løsningene og presentere mer detaljert tallgrunnlag på generalforsamlingen.

På generalforsamlingen vil følgende avstemminger avholdes i rekkefølge:

Forslag til vedtak – ekstraordinære innbetalinger

Generalforsamlingen legger langtidsbudsjettet til grunn for selskapets økonomiske utsikter for perioden til 2024.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å beløpsfeste og innkreve ekstraordinære innbetalinger fra aksjonærene for å fullfinansiere vedlikeholdsplanen for perioden 2015 til 2017 eller nedbetale eksisterende gjeld. De ekstraordinære innbetalingene vil godkjennes årlig av den ordinære generalforsamlingen.

Vesentlige avvik fra finansieringsplanene skal forelegges generalforsamlingen ved første anledning.

Dersom vedtak om ekstraordinære innbetalinger får generalforsamlingens støtte utgår følgende avstemmingsforslag. Dersom vedtak om ekstraordinære innbetalinger ikke får denne generalforsamlingens støtte fremmes følgende finansieringsforslag til avstemming.

Forslag til vedtak – husleiefinansiering

Generalforsamlingen legger langtidsbudsjettet til grunn for selskapets økonomiske utsikter for perioden til 2024.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å beløpsfeste og øke husleien til det nivået som til enhver tid er nødvendig for å fullfinansiere vedlikeholdsplanen for perioden 2015 til 2017. Husleieendringene vil godkjennes årlig av den ordinære generalforsamlingen.

Vesentlige avvik fra finansieringsplanene skal forelegges generalforsamlingen ved første anledning.

--

Dersom vedtak om ekstraordinære innbetalinger eller husleiefinansiering får generalforsamlingens støtte utgår følgende avstemningsforslag. Dersom verken vedtak om ekstraordinære innbetalinger eller husleiefinansiering får denne generalforsamlingens støtte fremmes følgende finansieringsforslag til avstemming.

Forslag til vedtak – ekstraordinære innbetalinger i kombinasjon med låneopptak

Generalforsamlingen legger langtidsbudsjettet til grunn for selskapets økonomiske utsikter for perioden til 2024.

Styret gis fullmakt til å beløpsfeste og innkreve/ oppta en kombinasjon av nødvendige ekstraordinære innbetalinger og lån (uten restverdi og med inntil 10 års nedbetalingstid) på selskapets vegne for å fullfinansiere vedlikeholdsplanen for perioden 2015 til 2017. De ekstraordinære innbetalingene vil godkjennes årlig av den ordinære generalforsamlingen.

Vesentlige avvik fra finansieringsplanene skal forelegges generalforsamlingen ved første anledning.

3. Valgkomité

Ved en inkurie ble ikke valgkomitéen oppnevnt på forrige ordinære generalforsamling 21. mai 2014, og styret fremmer derfor forslag på den ekstraordinære generalforsamlingen 3. mars 2015 om at den utgående valgkomitéen ved forrige generalforsamling gjenvelges for perioden frem til neste ordinære generalforsamling, da nytt valg vil foretas på ordinært vis.

Den utgående valgkomitéen ved forrige generalforsamling besto av:

- Hege Marte Cordt-Hansen
- Nina Marie Fjose
- Finn Skogum

Forslag til vedtak – valgkomité

Generalforsamlingen gjenvelger som valgkomité for perioden frem til neste ordinære generalforsamling aksjonærene Hege Marte Cordt-Hansen, Nina Marie Fjose og Finn Skogum.

4. Balkonger - orienteringssak

Status i balkongarbeidet

Balkongkomitéen har siden ekstraordinær generalforsamling i 2014 jobbet med utredning av balkongutbygging i Solvang Park AS.

Komitéen har startet med blanke ark, og forsøkt å se saken med nye øyne.

Komitéens målsetning har vært å finne en løsning for balkongutbygging, og finansiering av dette, som vi mener flest mulig aksjonærer ønsker. Vi har tatt utgangspunkt i en løsning hvor alle leiligheter får solvendt balkong. Da unngår vi riving av brannterrasser samtidig som alle får en solrik og attraktiv

balkong med så lik som mulig verdiøkning per leilighet. Blokkene i Hammerstads gate og i Kirkeveien får balkonger vendt inn i gårdsrommet, mens blokkene mot Trudvangveien og Harald Hårfagres gate får balkonger vendt ut mot gaten.

Gjennom 2014 har komitéen vært i dialog med Plan og Bygningsetaten (PBE), Oslo Byantikvar, Balkongteam og Bull & Co advokatfirma for å se på ulike aspekter av utbyggingen. Balkongteam har som entreprenør kommet med tilbud og teknisk løsning, mens Bull & Co har gitt juridisk bistand til komitéen for å se på hvilke muligheter og utfordringer vi må forholde oss til. Fra Byantikvaren har vi fått opplyst at Solvang Park ikke står på gul liste og Byantikvaren har derfor ingen innvendinger mot balkongutbygging.

Tilbud og teknisk løsning

Balkongteam utarbeidet først et tilbud basert på at alle 88 leiligheter skulle få balkong. Tilbudet per balkong er her kr 113.670 og dekker balkongentreprise, byggesøknad og mva. På Solvang Parks hjemmesider finnes tegninger av Balkongteams opprinnelige forslag på alle fire gårdene – disse tegningene er ikke endelige.

Finansiering

Komitéen har i samråd med styret sett på hvordan utbyggingen bør finansieres. Ettersom Solvang Park står foran omfattende vedlikehold og selskapet allerede har høy gjeld vurderer vi det som urealistisk å finansiere balkonger gjennom opptak av fellesgjeld. For øyeblikket ser balkongkomitéen det derfor som eneste realistiske mulighet at balkongene finansieres ved kontantinnskudd fra de aksjonærer som ønsker balkong.

Veien videre til ordinær generalforsamling

Komitéen vil fram til den ordinære generalforsamlingen kartlegge hvilke aksjonærer som ønsker balkonger, og få en forpliktende tilbakemelding. Dette vil resultere i et konkret forslag med oppdaterte tegninger, priser og finansieringsplan som den ordinære generalforsamlingen så blir invitert til å stemme over.

Dette forslaget vil da kunne danne grunnlag for en rammesøknad til PBE, som forutsetter at generalforsamlingen har stemt ja til en konkret løsning.

SOLVANG PARK AS

Boligaksjeselskap

ORIENTERING TIL AKSJONÆRENE

Solvang Park AS er et aksjeselskap. For slike boligaksjeselskap gjelder aksjeloven. På generalforsamling gjelder følgende regler for stemmegiving:

REGLER FOR STEMMEGIVING PÅ ORDINÆR/EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Personer som står oppført i selskapets aksjeprotokoll som aksjeeiere, har stemmerett for sine aksjer med én stemme per. aksje.

Når begge ektefeller, eller begge samboere, eller flere personer står oppført i selskapets aksjeprotokoll som aksjeeiere, må eierne av slike aksjer gjøre følgende for å få stemmerett på ordinær/ekstraordinær generalforsamling:

- Enten: Utpeke én av dem som aksjeeier overfor selskapet Solvang Park AS. Dette må gjøres før ordinær/ekstraordinær generalforsamling åpnes. Han avgir da stemme på samtliges vegne på ordinær/ekstraordinær generalforsamling. Én stemme per. aksje.
- Eller: Én av aksjeeierne får skriftlig fullmakt fra de øvrige aksjeeierne til å stemme på deres vegne på ordinær/ekstraordinær generalforsamling. Én stemme per. aksje.

Ovenstående regler i aksjeloven innebærer for eksempel at når begge ektefeller eier aksjene sammen og står oppført i aksjeprotokollen til Solvang Park AS, så må én av ektefellene skriftlig gi fullmakt til den andre for å få stemmerett på ordinær/ekstraordinær generalforsamling!

Ovenstående regler må følges for at gyldige vedtak skal kunne fattes på ordinær/ekstraordinær generalforsamling.

NAVNESEDDEL TIL BRUK VED EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 03.03.2015

Aksjonærens navn og leilighetsnummer skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn:

Leil.nr.:

På ekstraordinær generalforsamling kan aksjonær og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for pr. aksje. Se vedlagte regler for stemmegivning.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinær generalforsamling kan du møte ved fullmektig.

Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av aksjenr. i

Solvang Park AS.

**Jeg kan ikke møte på ekstraordinær generalforsamling den
03.03.2015, og gir med dette**

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift

STEMMESEDDEL



STEMMESEDDEL



STEMMESEDDEL

Brækhus Dege

Brækhus Dege driver hovedsakelig med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene, Brækhus Dege Advokatfirma DA og Brækhus Dege Eiendom AS. Virksomheten har en historie på ca 100 år, og eiendomsjus og eiendomsforvaltning har vært en sentral del fra starten. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og i forhold til deres motparter.

Brækhus Dege Eiendom AS

Brækhus Dege Eiendom AS forvalter i dag ca. 190 boligselskaper med til sammen ca. 9.000 boliger og 15 næringselskaper tilknyttet eiendomsbransjen hvor både kontorbygg, kjøpesenter, kombinertbygg og utleiegårder er en del av porteføljen. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Dege Advokatfirma. Brækhus Dege Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle områder. Boligselskap forvaltet av Brækhus Dege Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på eiendomsmegler-tjenester i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

Brækhus Dege Advokatfirma DA

Brækhus Dege Advokatfirma er meget kompetent innen fast eiendomsrettsforhold herunder seksjonering, plan og bygningsrett, selskapsorganisering, skatterett med mer. Brækhus Dege Advokatfirma DA er et fullservice advokatkontor som er representert med høy kvalitet på de fleste forretningsjuridiske områder, jf. f.eks. den anerkjente advokatrangeringen Legal 500 hvor vi er topptrangerert innenfor 9 av 13 kategorier. Advokatfirmaet har lang erfaring med å representere både byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Innenfor boligrett nevnes også særskilt vår ukentlige ekspertspalte i Aftenpostens papirutgave samt den som er publisert på nettet. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

Brækhus Dege Consult AS

Brækhus Dege Consult AS leverer regnskapstjenester og bistand innen merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til norske og utenlandske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

Brækhus Dege Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for boligselskapene på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, vaktmestertjenester og revisjon. Boligselskapene får i tillegg rabatt på tjenester fra Brækhus Dege Advokatfirma (pt. 20 %). Beboere i selskaper Brækhus Dege Eiendom AS forvalter får rabatt på telefoni og på meglertjenester.

Brækhus Dege Advokatfirma DA

Dronning Mauds gate 10,
Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90, Fax + 47 22 83 60 60
E-mail: advokat@bd.no

Brækhus Dege Eiendom AS

Dronning Mauds gate 10,
Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 50, Fax + 47 22 83 60 61
E-mail: eiendom@bd.no

Brækhus Dege Advokatfirm DA avd. Sandvika

Kinoveien 12,
Pb. 216, NO-1300 Sandvika
Tel. + 47 67 80 90 60, Fax + 47 67 80 90 61
E-mail: advokat@bd.no

www.bd.no

**Med handlekraft og tydelige råd
hjelper vi deg fremover**